

0-792738

На правах рукописи

Черво Андрей Валерьевич

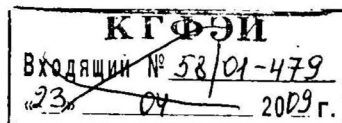
**УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ РЕСУРСАМИ
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ РЕГИОНА
(на примере реализации национального жилищного приоритета
в Республике Татарстан)**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(управление инновациями и инвестиционной деятельностью)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань – 2009



Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель:	доктор экономических наук, профессор Романова Анна Ильинична
Официальные оппоненты:	доктор экономических наук, профессор Шарапов Азат Рафикович доктор экономических наук, профессор Шиндина Татьяна Александровна
Ведущая организация:	Байкальский государственный университет экономики и права

Защита состоится «22» мая 2009 года в 14 часов 00 мин на заседании объединенного диссертационного совета ДМ 212.080.08 при ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет» по адресу: 420015, г.Казань, ул. К.Маркса, д.68, в зале заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет»

Автореферат разослан « 21 » апреля 2009 г.



Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

А.В. Морозов

Актуальность темы исследования

Экономика России в последние годы развивалась в условиях формирования институтов рыночной экономики и характеризовалась долговременным и постоянным ростом цен на вновь создаваемые объекты недвижимости. При этом формирование и использование этих цен диктовались не только достижением естественного равновесия между спросом и предложением, но и специфическими условиями переходного периода развития экономики, прежде всего – монополизацией рынков строительной деятельности.

Вплоть до принятия национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который, с точки зрения автора, является третьим по счету масштабным проектом по реализации жилищного вопроса на уровне страны, попытки федерального центра кардинально изменить сложившуюся ситуацию в лучшую сторону носили несистемный и, по большей части, непоследовательный характер.

Новая экономическая ситуация, возникшая в стране после объявления Президентом РФ национальных приоритетов, а также в связи с мировым экономическим кризисом, требует переосмысления всей инвестиционной политики государства в данной сфере и использования нестандартных на сегодняшний день подходов в области распределения и пользования инвестиционными ресурсами.

Экономика России последних лет, сложившаяся благодаря высоким мировым ценам на углеводородное сырье, и увеличение инвестиционной активности на этом фоне создали благоприятную почву для успешного старта национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В то же время, на фоне увеличения количественных показателей ввода жилья существенно ухудшилась экономическая и социальная составляющая национального проекта: повсеместное стремительное увеличение стоимости материальных и нематериальных ресурсов, потребляемых в рамках реализации национального проекта, стремительный подъем цен на рынке недвижимости, а также последующая стагнация инвестиционной активности на рынке недвижимости с момента вхождения экономики страны в фазу мирового экономического кризиса привели к снижению доступности жилья для широких слоев населения.

В этих условиях адекватная оценка инвестиционных потребностей регионов на нужды качественно-количественного развития рынка недвижимости и эффективное управление этими инвестиционными ресурсами, позволяющее повысить отдачу их приложения как в период экономического роста, так и экономического кризиса, приобретают особую значимость и актуальность.

Степень разработанности проблемы

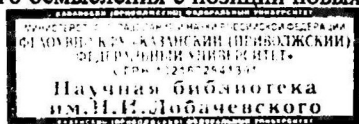
В силу многоаспектности и сложности, тема диссертационного исследования предполагает многогранный научный поиск и анализ научных изысканий в области управления инвестиционными ресурсами на рынке недвижимости.

Заметный вклад в развитие теоретических основ инвестиционной деятельности внесли такие ученые, как А.Г. Аганбегян, А.Г. Гранберг, Дж. Кейнс, А. Хансен, У. Хеллер и другие. Инвестиции в социальную сферу рассматриваются Е.Н. Жильцовым, В.Н. Казаковым, Н.А. Ромашевской, Л.И. Якобсоном. Существенный вклад в изучение проблем управления и экономики жилищного хозяйства внесли: А.Г. Воронин, А.Ю. Жданькова, А.А. Заматаев, В.Г. Игнатов, М.Л. Крупицкий, В.Н. Лексин, В.В. Рудой, Н.С. Тимофеев, Л.И. Чернышев, С.И. Круглик, В.В.Бузырев.

Отечественная теория и практика располагают различными методами оценки инвестиционных потребностей регионов на нужды развития рынка недвижимости и управления этими инвестиционными ресурсами, существенные шаги предприняты по анализу проблем управления. Данной тематике посвящены труды Г.М. Загидуллиной, Е.А. Кудашова, А.И. Романовой, В.П. Стороженко. Основы муниципального управления рассматриваются Г.А. Сульдиной, С.Ш. Остиной.

Не снижая значимости имеющихся исследований, отметим то, что они не рассматривают социальные инвестиции в комплексе с учетом текущего и перспективного состояния инвестиционного рынка недвижимости, меняющегося в системе экономических координат, заданных условиями динамично развивающихся рыночных отношений.

Кроме того, механизмы использования государственных инвестиционных вложений на рынке недвижимости, приносящие максимальную экономическую и социальную отдачу, продолжают относиться к категории недостаточно изученных и требующих дальнейшего методического осмысления с позиций новых



реалий в системе рыночного производства и меняющихся представлений о роли государства.

Настоящее исследование, посвященное разрешению проблемы корректной оценки потребностей развивающегося рынка недвижимости, а также методике эффективного управления государственными инвестиционными ресурсами в жилищной сфере, представляется актуальным как для корректировки научных представлений о предмете исследования, так и в практической деятельности - для целей более эффективной реализации основных задач национального жилищного приоритета и экономики страны в целом.

Цель и задачи исследования

Целью исследования является развитие теоретических и методических принципов оценки и управления инвестиционными ресурсами региона в условиях реализации национального жилищного приоритета, а также выработка рекомендаций по повышению объективности планирования социальных инвестиций и более эффективному их использованию.

В соответствии с целью диссертационного исследования в работе поставлены следующие задачи:

- оптимизировать состав затрат на освоение территорий в целях повышения экономической эффективности используемых инвестиционных ресурсов;
- предложить методику расчета удельного веса отдельных элементов инвестиционных вложений в рамках нового жилищного строительства;
- обосновать понятие территориального инвестиционного лота для решения социальных проблем общества;
- разработать модель территориального инвестиционного лота для обоснования комплексного подхода к реализации социальных инвестиций (на примере национального жилищного приоритета);
- апробировать методику использования территориального инвестиционного лота в рамках нового жилищного строительства.

Объектом исследования являются инвестиционные ресурсы рынка недвижимости Республики Татарстан.

Предметом исследования являются теоретические и методические основы управления инвестиционными ресурсами в социальной сфере, процессы и условия функционирования рынка недвижимости, определяющие состояние и перспективы реализации национального жилищного приоритета.

Теоретическая и методологическая основа исследования

Исследование базируется на методиках анализа экономической эффективности инвестиционных программ, программах устойчивого развития отраслевого комплекса, а также методических разработках научно-исследовательских институтов, законодательных и нормативных актах Российской Федерации и Республики Татарстан.

Информационной базой для диссертационного исследования послужили статистические и аналитические материалы Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ РТ, Федеральной службы государственной статистики, ряда независимых аналитических источников.

Соответствие содержания диссертации избранной специальности. Работа соответствует п. 4.15 – Развитие методологии, анализа, методов оценки, моделирования и прогнозирования инвестиционной деятельности в экономических системах; п. 4.22 – Разработка теории, методологии и показателей эффективности социальных инвестиций Паспорта специальностей ВАК 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (управление инновациями и инвестиционной деятельностью).

Научная новизна диссертационного исследования

Научная новизна исследования заключается в разработке теоретических и методических принципов оценки и управления инвестиционными ресурсами регионами в системе национального жилищного приоритета, позволяющих определить основной вектор дальнейшего развития с целью повышения экономической и социальной отдачи государственных и частных инвестиционных вложений в рыночных условиях. Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке научно обоснованных принципов и методических положений по управлению инвестиционными ресурсами в условиях реализации национального жилищного приоритета и включает в себя следующее:

- определен оптимальный количественный состав инвестиционных ресурсов в социальную сферу региона, что позволяет повысить их экономическую эффективность;
- обоснована модель определения соотношений основных элементов инвестиционных затрат, потребляемых для обустройства урбанизированных (субурбанизированных) территорий в рамках реализации национального жилищного приоритета с целью достижения баланса спроса и предложения жите-

лей в объектах жилой недвижимости, социальной, инженерной и прочей инфраструктуры;

- уточнено понятие территориального инвестиционного лота с учетом динамики развития и способов приложения капитала в социальной сфере;
- разработана модель формирования территориального инвестиционного лота, определяющая приоритетность задач, требующих решения для целей реализации национального жилищного приоритета;
- реализована модель использования территориального инвестиционного лота в рамках нового жилищного строительства, применение которого позволит повысить экономическую эффективность государственных инвестиционных вложений в социальную сферу.

Личный вклад автора в получение научных результатов состоит в следующем:

- доказан факт неполного учета всех инвестиционных вложений, необходимых в рамках реализации программ жилищного строительства;
- произведен расчет возможного превышения фактических затрат над плановыми в рамках реализации социальных инвестиций (проектов комплексного освоения новых жилых территорий (микрорайонов) на примере Республики Татарстан);
- доказана значимость учета полного набора инвестиционных затрат социальной сферы, необходимых в рамках комплексного освоения новых урбанизированных (субурбанизированных) территорий;
- определены параметры удельного веса инвестиционных вложений в элементы инфраструктурного строительства, а также параметры их изменения в зависимости от роста благосостояния граждан;
- обновлено понятие территориального инвестиционного лота, предложена модель управления инвестиционными ресурсами на государственном уровне в рамках реализации национального жилищного приоритета;
- проведена оценка экономической и социальной эффективности авторской методики управления инвестиционными ресурсами.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в постановке, научном обосновании и существенном развитии методической базы по проблеме совершенствования инвестиционной деятельности в рамках реализации жилищных программ.

Практическая значимость результатов исследования заключается в разработке нового подхода к проблеме оптимизации использования инвестиционных ресурсов на комплексное развитие территорий, а также обосновании способов эффективного использования государственных инвестиционных вложений в социальной сфере, в том числе с целью преодоления негативных последствий мирового экономического кризиса.

Апробация результатов исследования

Основные выводы диссертации изложены в докладах и выступлениях автора на ежегодных республиканских научно-практических конференциях КазГАСУ (2008, 2009 гг.). Методические вопросы планирования территориального инвестиционного лота, определения соотношений основных элементов инвестиционных затрат, потребляемых в целях обустройства урбанизированных (субурбанизированных) территорий, а также жилых территорий (микрорайонов), апробированы в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, о чем имеется справка о внедрении. Основные положения оптимизации затрат на инженерную инфраструктуру одобрены Союзом коммунальных предприятий РТ (акт о внедрении).

По теме диссертации опубликовано 8 печатных работ, в том числе 3 статьи в журналах, рекомендованных ВАК РФ. Общий объем публикаций 10,7 п.л. (в том числе 3,9 п.л. написано лично автором).

Объем, структура и содержание работы

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы (176 наименований работ отечественных и зарубежных авторов) и приложений, изложена на 169 страницах. Работа содержит 56 таблиц, 33 рисунка.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Во введении дано обоснование выбора темы, раскрыта ее актуальность, сформулированы цели, задачи, предмет, объект и методологическая основа исследования, охарактеризована научная и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе *«Теоретические основы реализации национального жилищного приоритета в социальном переустройстве региона»* рассматриваются вопросы эволюции регионального развития в реализации социально-ориентированных жилищных программ, фундаментальные основы масштабного роста цен на жилую недвижимость, а также социально-экономические предпосылки решения жилищных проблем в регионе, приводится критический анализ зарубежного опыта в решении инвестиционных проблем по повышению доступности жилья широким слоям населения.

Вторая глава *«Методика управления инвестиционными ресурсами в системе социально-ориентированных программ государства»* посвящена критическому анализу инвестиционных потребностей в целях успешной реализации национального жилищного приоритета, а также разработке методики управления инвестиционными ресурсами в рамках комплексной застройки территорий. Вводится понятие территориального инвестиционного лота для решения социальных проблем населения.

Третья глава *«Социально-экономические результаты реализации методики управления инвестиционными ресурсами региона (на примере Республики Татарстан)»* раскрывает вопросы оценки экономической и социальной эффективности методики управления инвестиционными ресурсами региона и демонстрирует основные направления приложения и результаты развития территориального инвестиционного лота.

В заключении сформулированы основные выводы по результатам исследования.

ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ И ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ЕЕ НАУЧНУЮ НОВИЗНУ И ПРАКТИЧЕСКУЮ ЗНАЧИМОСТЬ

1. Определен оптимальный количественный состав инвестиционных ресурсов в социальную сферу региона, что позволяет повысить их экономическую эффективность.

По результатам анализа прогнозных показателей инвестиционных затрат на реализацию национального проекта в области жилищного строительства, отраженных в программных документах федерального и регионального уровня, возникают замечания к подсчету необходимой величины капитальных вложений, потребных для достижения плановых показателей. Ошибочность расчетов в реализации инвестиционных проектов заключается не в наличии погрешностей, полученных в результате неадекватного использования математического аппарата, а в отсутствии детальной диспозиции инфраструктурной части затрат, которая в рамках реализации масштабных проектов (градостроительные комплексы, микрорайоны и жилые районы) принимает значимую величину.

В дополнение, если учесть факт частичного или полного финансирования инфраструктурных затрат со стороны государства в рамках реализации различных инвестиционных программ на федеральном, региональном и местном уровнях, а также повсеместного перехода застройщиков к реализации крупномасштабных проектов, то становится очевидным факт непреднамеренного занижения плановых показателей будущих трат государственных денежных ресурсов, что в последующем скажется на замедлении темпов ввода жилья вследствие нехватки ресурсов на завершение реализации инфраструктурной части проектов.

Учет в расчетах только части инфраструктурных затрат (затрат на строительство/развитие инженерной инфраструктуры) недопустим, в особенности в период наступившей экономической нестабильности. С точки зрения автора, в период перехода городов к масштабным процессам урбанизации/субурбанизации, создания агломераций темпы и качество этих процессов все в большей степени становятся зависимыми от надлежащего обеспечения жилых зон *инфраструктурой*, под которой автор понимает совокупность внешних обслуживающих сооружений и устройств, зданий и сооружений, созданных

человеком и имеющих задачей обеспечивать нормальные условия его жизнедеятельности.

В этой связи автор в рамках расчетов стоимости строительства жилых массивов (микрорайонов) и, в целом, урбанизированных и субурбанизированных пространств предлагает четко выделять следующие элементы их инфраструктуры: предназначенные для удовлетворения повседневного или спроса разового характера его жителей; микрорайонного или районного (городского) значения.

По итогам анализа результатов научных исследований теоретического и практического характера, посвященных этой области, а также собственных расчетов соотношения стоимостных величин реализуемых комплексных инвестиционно-строительных проектов автором разработана таблица удельных показателей стоимости комплексной застройки микрорайонов с учетом затрат на строительство подводящих (магистральных) инженерных сетей и сооружений (табл.1).

Таблица 1

Базовые удельные показатели стоимости комплексной застройки микрорайонов

№ п/п	Наименование показателей затратной части	Величина затрат	Величина затрат, %
1	Жилые дома	0,633 Имкр	63,3
2	Подводящие (магистральные) инженерные сети и сооружения	0,153 Имкр	15,3
3	Разводящие (квартальные) инженерные сети и сооружения, а также благоустройство территории	0,078 Имкр	7,8
	в т.ч.:		
	- освоение и инженерная подготовка территории	0,013 Имкр	1,3
	- инженерные сети и оборудование	0,032 Имкр	3,2
	- благоустройство и озеленение территории	0,033 Имкр	3,3
4	Учреждения и предприятия обслуживания	0,136 Имкр	13,6
	в т.ч.		
	- учреждения просвещения	0,076 Имкр	7,6
	- учреждения здравоохранения и физической культуры	0,006 Имкр	0,6
	- предприятия розничной торговли и общественного питания	0,03 Имкр	3,0
	- предприятия бытового обслуживания	0,016 Имкр	1,6
	- помещения ЖЭК, ДЭЗ	0,008 Имкр	0,8
5	ВСЕГО суммарные затраты	Имкр	100

Примечание. Имкр – инвестиции в освоение микрорайона.

Несомненно, таблица удельных показателей имеет научную и практическую значимость, так как позволяет более корректно подходить к вопросу ори-

ентировочного расчета общего объема капиталовложений, необходимых для комплексного развития микрорайонов.

С точки зрения автора, это является лишь первым шагом в направлении определения достаточного объема инвестиционных вложений в целях успешной реализации национального жилищного приоритета. В развитие этого необходимо проанализировать смежные направления приложения капитала, которые прямо или косвенно влияют на успешную реализацию проектов нового жилищного строительства.

2. Обоснована модель определения соотношений основных элементов инвестиционных затрат, потребляемых для обустройства урбанизированных (субурбанизированных) территорий, в рамках реализации национального жилищного приоритета с целью достижения баланса спроса и предложения жителей в объектах жилой недвижимости, социальной, инженерной и прочей инфраструктуры.

В инвестиционных программах, составляемых на уровне министерств и ведомств региона, отражается только величина затрат, необходимая для строительства и сноса жилого фонда с учетом инженерной подготовки территорий застройки. В соответствии с расчетными планами производится определение потребности в обновлении и расширении производственных фондов предприятий стройиндустрии, подготовки отраслевых кадров. В свою очередь, практически отсутствует анализ потребности инфраструктурного строительства в части необходимости ввода в эксплуатацию объектов социального и коммерческого обслуживания, без наличия которых невозможно гармоничное развитие городских и сельских территорий, а также головных инженерных сооружений и сетей городского (районного) значения.

По расчетам автора, затраты на инфраструктурное обустройство урбанизированных (субурбанизированных) пространств занимают значительный удельный вес, что является дополнительным подтверждением значимости учета этой компоненты.

Проведение оценки темпов роста всех направлений инфраструктурного строительства, с точки зрения автора, не представляется возможным. Тем не менее, автор предлагает выход из этого положения, заключающийся в методе

укрупненного расчета затрат на инфраструктурное строительство. Предлагаемая методика основана на:

- изучении структуры и динамики затрат, направляемых на развитие жилищного строительства и обслуживающей инфраструктуры в развитых западных странах, рынок недвижимости которых характеризуется наиболее высоким уровнем развития;

- выдвижении гипотезы относительно развития рынка отечественной недвижимости, основываясь на аналогиях вышеперечисленных зарубежных рынков недвижимости;

- корректировке расчетов с учетом заявленной динамики и конечной цели развития жилой недвижимости РТ на период с 2008-2030 гг.

По результатам научных изысканий автор получает формулы по расчету соотношения инвестиционных вложений в комплексное развитие урбанизированных и субурбанизированных пространств (формулы 1, 2, 3):

$$И = И_{ж} + И_{и}; \quad (1)$$

$$И_{ж} = 0,388 * И; И_{и} = 0,612 * И; \quad (2)$$

где И - инвестиционные вложения в комплексное развитие урбанизированных и субурбанизированных пространств;

$И_{ж}$ - инвестиционные вложения в жилищное строительство;

$И_{и}$ - инвестиционные вложения в инфраструктурное строительство.

$$И_{и} = 0,612 * И = И_{исс} + И_{уо} + И_{уз} + И_{оз} + И_{ор} + И_{мхтс} + И_{отоп} + И_{п}; \quad (3)$$

где $И_{исс}$ - инвестиционные вложения в инженерные сети и сооружения;

$И_{уо}$ - инвестиционные вложения в учреждения образования;

$И_{уз}$ - инвестиционные вложения в учреждения здравоохранения;

$И_{оз}$ - инвестиционные вложения в офисные здания;

$И_{ор}$ - инвестиционные вложения в объекты развлечения;

$И_{мхтс}$ - инвестиционные вложения в места хранения транспортных средств;

$И_{отоп}$ - инвестиционные вложения в объекты торговли и общественного питания;

$И_{п}$ - инвестиционные вложения в прочие объекты.

Если на основе полученных результатов произвести сопоставление микрорайонных инвестиционных вложений, потребляемых в целях реализации проектов комплексной застройки микрорайонов, с инвестиционными вложениями,

необходимыми для полного обустройства анализируемых урбанизированных и субурбанизированных пространств с учетом современных требований, то можно отметить отклонение в размере 38,7% (табл. 2). Данный факт служит дополнительным подтверждением значимости учета более полного состава затрат, чем только затрат микрорайонного значения, в рамках планирования реализации национального жилищного приоритета.

Таблица 2

Сравнительная характеристика инвестиционных вложений, необходимых для реализации проектов комплексной застройки жилых территорий

№ п/п	Наименование	Величина затрат, %	
		суммарные (микрорайонные)	суммарные (урбанизированные и субурбанизированные)
1	Жилые дома	0,388 И	0,388 И
2	Инженерные сети и сооружения	0,142 И	0,184 И
3	Учреждения и предприятия обслуживания	0,083 И	0,428 И
	в т.ч.		
	- учреждения образования	0,047 И	0,078 И
	- учреждения здравоохранения	-	0,051 И
	- предприятия розничной торговли и общественного питания	0,018 И	0,065 И
5	ВСЕГО суммарные затраты	0,613 И	И

3. Уточнено понятие территориального инвестиционного лота с учетом динамики развития и способов приложения капитала в социальной сфере.

Различные условия приложения капитала, состояние жилищно-коммунальной сферы, уровни договорных цен на региональных отраслевых рынках, степени социально-бытовой обеспеченности населения и многое другое, предопределяют существенно разные подходы по приложению и распределению инвестиционных ресурсов и здесь предпочтения в пользу регионов представляются очевидными и необходимыми.

С целью повышения экономической и социальной эффективности проектов необходима несколько иная идеология наделения территорий инвестициями, когда инвестиционный ресурс, представляемый регионам, обезличен и выделяется в виде *территориального инвестиционного лота* с представлением регионам права и возможности самостоятельного решения о распределении и очередности использования капитальных вложений. Для совершенствования политики принятия инвестиционных решений и повышения экономической и соци-

альной эффективности использования государственных и частных инвестиционных ресурсов в рамках реализации национальных жилищных приоритетов автор предлагает развить предложенную рядом ученых (Е.А. Кудашов, В.П. Стороженко, И.А. Рахман) идею использования территориального инвестиционного лота, содержание которого, формируемого региональными администрациями на основе комплексной оценки состояния социально-бытовой сферы, представляет собой программу реноваций, то есть процесса постепенного замещения выбывающих основных фондов в виде вариантного использования инвестиционных ресурсов на основе капитального ремонта, технического совершенствования, реконструкции и нового строительства, учитывающей способы приложения капитала по направлению и по времени.

С точки зрения автора, если на территориальный инвестиционный лот посмотреть с несколько иного ракурса и придать ему динамичность, то достижение конечной цели, выражающейся в замедлении темпов роста цен на жилую недвижимость и увеличении общих объемов строительства, становится реальностью. Помимо этого, становится достижимым придание социальным инвестициям нового прогрессивного вектора развития.

4. Разработана модель формирования территориального инвестиционного лота, определяющая приоритетность задач, требующих решения для целей реализации национального жилищного приоритета.

В рамках территориального инвестиционного лота (рис. 1) автор предлагает:

- во-первых, четко разграничить 2 функциональных блока: «новое жилищное строительство и снос ветхого жилого фонда», а также «капитальный ремонт и реконструкция жилых зданий» - и сделать их центральными элементами лота;
- во-вторых, обозначенным блокам присвоить «1-ый уровень лота»;
- в-третьих, функциональным блокам, оказывающим непосредственное воздействие на количественно-качественное развитие блоков 1-го уровня, присвоить «2-ой уровень лота»;
- в-четвертых, функциональным блокам, оказывающим опосредованное воздействие на количественно-качественное развитие блоков 1-го и 2-го уровня, присвоить «3-ий уровень лота».

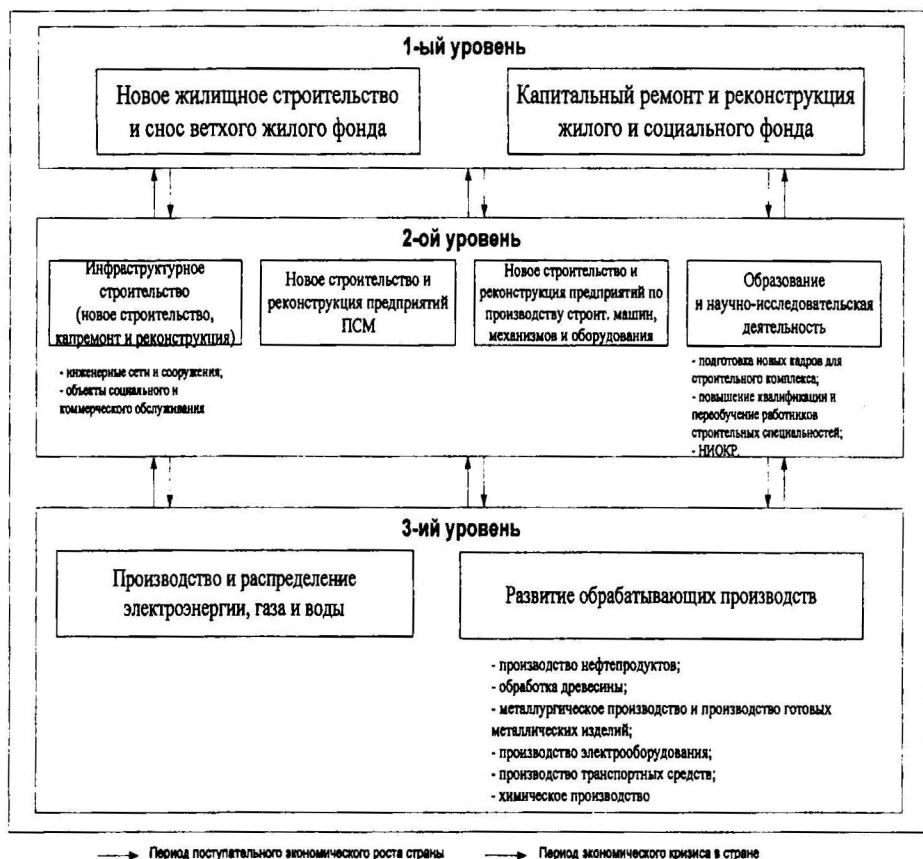


Рис.1. Модель территориального инвестиционного лота

В то же самое время, блоки 1-го уровня могут рассматриваться в качестве самостоятельных программ. Новое жилищное строительство является одним из национальных приоритетов страны, в то время как капитальный ремонт и реконструкция жилого и социального фонда могут рассматриваться в качестве второстепенных задач, не требующих обязательной увязки с новым строительством. Однако новое строительство в обязательном порядке следует рассматривать в связке с программой по сносу ветхого жилого фонда, что обусловлено возможностью использования освободившейся после сноса территории под строительство новых объектов.

При определении принадлежности функционального элемента к тому или иному порядковому номеру уровня территориального лота автор исходит из степени его влияния на конечный результат, выражающийся в получении доступного и комфортного жилья.

Элемент 1-го уровня непосредственно влияет на формирование готового продукта. Элементы 2-го уровня влияют на стабильное функционирование элемента 1-го уровня, а также конечного продукта. Элементы 3-го уровня - на стабильное функционирование элементов 2-го уровня.

Безусловно, в рамках территориального инвестиционного лота также могут быть рассмотрены элементы более высокого порядка. Однако в целях упрощения модели они не рассматриваются.

Автор также предлагает учитывать не только максимально полный перечень направлений приложения капитала с целью своевременной реализации директивных планов национального жилищного приоритета и предотвращения резкого дисбаланса спроса и предложения, но и сроки приложения капитала.

По мнению автора, на начальных стадиях реализации национального жилищного приоритета, то есть в период активного макроэкономического роста страны, в первую очередь должны были быть подвергнуты модернизации и развитию элементы лота 3-го уровня (в целях упрощения элементы более высокого порядка исключены из рассмотрения). Задержки в развитии этих секторов экономики наиболее остро сказываются на замедлении темпов роста объемов предложения ресурсной базы отраслевого комплекса.

В то же самое время, если в период макроэкономического роста перед государством стоит задача устранения дисбаланса спроса и предложения, где преобладает 1-ая составляющая, то в период развития экономического кризиса общенационального масштаба вектор приложения сил разворачивается на 180°. Возникает необходимость стимулирования переделов более низкого уровня (в нашем случае передел самого низкого уровня - 3-ий уровень территориального инвестиционного лота) путем стимулирования конечного спроса, что обусловлено необходимостью решать задачи по большей части социального плана: поддержание относительно невысокого уровня безработицы, недопущение всплеска криминогенной обстановки в результате массовых увольнений и т.д. - при этом опосредованно решаются и задачи экономического характера.

5. Реализована модель использования территориального инвестиционного лота в рамках нового жилищного строительства, применение которого позволит повысить экономическую эффективность государственных инвестиционных вложений в социальную сферу.

Наделение субъекта Федерации недорогими инвестиционными ресурсами важно не только с позиции решения экономических задач (в особенности во время развития экономического кризиса), но и для снижения социальной напряженности, связанной со стремительным расслоением общественных масс на богатые и бедные слои, а также увеличения покупательных возможностей большей части населения, нуждающейся в улучшении жилищных условий (в особенности во время экономического подъема страны).

Можно сделать общий и исключительно важный вывод о том, что эффективное становление рынка первичной недвижимости на территории Республики Татарстан возможно при следующих условиях:

- активизации предоставления государственных преференций – механизма социального ипотечного кредитования, предоставления безвозмездных ссуд или иного щадящего финансирования;
- активной государственной поддержке инновационного развития отраслевого комплекса в целом.

Несомненно, весь перечень мероприятий должен быть спланирован в едином «Центре координации реализации национального жилищного приоритета» (далее - «Центр»), который должен функционировать на рыночных началах и оперировать значительными объемами работ, результаты которых способны оказать значимое воздействие на вектор развития направлений приложения усилий. На первый взгляд, функция оператора должна быть отведена компании с частным капиталом. Однако на начальном этапе гораздо безопасней станет создание и наделение вышеописанными функциями компании со 100%-ным государственным капиталом, что упростит процесс контроля целевого использования инвестиционных ресурсов и гарантирует их сохранность.

В перечень основных функций «Центра» автор относит:

- определение текущего состояния и перспектив развития рынка недвижимости, строительного комплекса и смежных отраслей;
- определение качественно-количественного состава статей затрат территориального инвестиционного лота с целью сбалансированного развития рынка

недвижимости, строительного комплекса и смежных отраслей региона, что в конечном итоге даст возможность в директивные сроки достичь реализации основных качественно-количественных параметров национального жилищного приоритета: жилая недвижимость станет более качественной и гораздо более доступной для широких слоев населения, по сравнению с сегодняшним днем;

- конкурсный отбор проектов, подлежащих реализации;
- конкурсный отбор участников проекта;
- координация реализации проекта, обеспечение целевого использования инвестиционных средств и контроль за своевременностью реализации этапов проекта, своевременное обеспечение финансирования и т.д.

В целом, шаги по созданию «Центра» и организация эффективной его деятельности на рыночных началах позволят:

1) в период поступательного экономического роста страны:

- минимизировать дисбаланс спроса и предложения, возникающий в результате искусственного «подогревания» как государством, так и частными структурами спроса на конечный продукт в виде жилой недвижимости при отсутствии должной поддержки предложения конечной, промежуточной (например, строительные материалы), а также и первичной продукции (например, сырье для заводов ПСМ).

История не раз свидетельствовала, а сложившаяся действительность доказывает, что подобного рода ситуация всегда приводит к всплеску непроизводительной части затрат конечной продукции. Ситуация осложняется тем, что вплоть до вхождения России в негативное русло мирового экономического кризиса практиковалось включение в стоимость жилой недвижимости затрат, непосредственно не связанных с ее производством. Как было доказано в диссертационной работе, эти затраты могут составлять существенную величину от общих затрат. В результате происходит неконтролируемый рост цен на жилую недвижимость, приводящий к цепной реакции по всему кругу смежного производства.

В силу этого до момента выравнивания положения между спросом и предложением целесообразно дополнительно сдерживать неоправданный рост затрат, в особенности их непроизводительной части, путем жесткого контроля уровня себестоимости произведенной продукции. В соответствии с позицией автора, в рамках рыночных схем это возможно только путем создания государ-

ственного заказчика, финансирующего производство значительных объемов работ и способного задавать вектор политики ценообразования на всем рынке. В данном случае прямой контроль себестоимости будет происходить только на уровне собственных проектов, а косвенный - на уровне всего рынка.

Безусловно, для запуска этого процесса необходимо привлечение значительных инвестиционных ресурсов, по большей части государственных.

2) в период экономического кризиса в стране:

- за последнее время в общественное сознание активно вносится представление о том, что инвестирование экономики России на цели выполнения социальных программ из стабилизационного фонда приведет к росту инфляции. Однозначно, подобного рода опасения являются не безосновательными и, очевидно, реальными. Однако степень этой реальности определяется величиной инвестиционных ресурсов, обслуживающих непроизводительную компоненту.

Автором предлагается модель использования территориального инвестиционного лота в рамках комплексного жилищного строительства, которая может быть реализована как в Республике Татарстан, так и в других субъектах РФ (рис. 2).

В соответствии с предложенной моделью, Правительство, одновременно решая экономические и социальные задачи, преследует цель создания эффективно функционирующего и подконтрольного ему органа, представляющего собой крупного игрока инвестиционного рынка и оказывающего:

- прямое и косвенное значимое воздействие на загрузку мощностей основной и смежных отраслей;
- прямое и косвенное влияние на политику ценообразования промежуточных и конечных результатов отраслевой деятельности в целом.

На рисунке 2:

- 1) $Д_{и(i)}$, $Д_{и(j)}$, $Д_{и(k)}$, $Д_{и(n)}$ – вклад денежных средств в строительство жилья, магистральных и внутриквартальных инженерных сетей и сооружений, а также коммерческих и некоммерческих объектов обслуживания;
- 2) $Д_{и(k+n)(i)}$ – вклад денежных средств в строительство жилья;
- 3) $Д_{и(k)(i)}$ – вклад денежных средств в строительство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей и сооружений;
- 4) $Д_{и(k+n)(j)}$ – вклад денежных средств в строительство коммерческих и некоммерческих объектов обслуживания населения;
- 5) $Д_{П(i)}$, $Д_{П(j)}$, $Д_{П(k)}$, $Д_{П(n)}$ – денежные средства, вырученные от реализации жилья;
- 6) $Д_{ДУ(i)}$, $Д_{ДУ(j)}$, $Д_{ДУ(k)}$ – денежные средства, полученные по договорам доверительного управления объектами коммунального хозяйства;
- 7) $Д_{А(k)}$ – денежные средства, выплаченные по договорам аренды земельных участков под жилищное строительство;
- 8) $ОНЖ$, $ОНЖ(n)$, $ОНЖ(k)$ – жилые объекты недвижимости;
- 9) $ОНИС$ – объекты коммунального хозяйства;
- 10) $ОНИПК(n)$, $ОНИПК(k)$ – коммерческие и некоммерческие объекты обслуживания населения.

Немаловажен тот факт, что влияние будет оказываться не директивными, а рыночными методами. Директивная составляющая будет присутствовать только в цене, устанавливаемой Гензастройщиком (Центр) для собственной продукции, которая включает минимально возможную обоснованную непроеводительную компоненту и стимулируют к инновационному росту участников производственного процесса.

Необходимость эффективного функционирования Гензастройщика продиктована тем фактом, что в рамках жилищного строительства он наделяется инвестиционным ресурсом (а точнее, кредитным ресурсом), подлежащим возврату в течение ограниченного времени с выплатой минимально допустимых процентных платежей (в качестве процентной ставки взята ставка рефинансирования Центрального банка РФ). В этом случае мы уходим от практики искусственного создания государством подконтрольного ему органа в ущерб своим экономическим интересам, несмотря на то, что этот шаг и продиктован логикой решения социально-значимых приоритетов.

Жилые объекты недвижимости подлежат реализации гражданам по фиксированной цене $Д_{П}$, которая исчисляется как сумма произведенных затрат непосредственно на строительство жилья и фиксированной нормы прибыли Гензастройщика и Застройщика.

Исходя из предположения о фиксированной природе затрат на строительство ($Д_{и}$) и цены реализации ($Д_{П}$), Гензастройщик и Застройщик дополнительно

заинтересованы в обеспечении минимизации сроков строительства с целью уменьшения величины затрат, подлежащих уплате сверх тела кредита.

$$\begin{aligned} D_{\Pi} &= D_{CC(k+n)(i)} + \text{норма прибыли Гензастройщика} + \\ &+ \text{норма прибыли Застройщика,} \\ \text{где } D_{CC(k+n)(i)} &= D_{и(k+n)(i)} + D_{A(k)(k+n)(i)} - \text{стоимость строительства жилья.} \end{aligned} \quad (4)$$

Государство в лице Гензастройщика становится мощным органом, способным определять вектор развития строительного комплекса и политики ценообразования в области жилищного строительства на уровне субъектов Федерации и в целом по стране.

Тем самым достигается эффект непринудительного влияния на производственную политику и политику ценообразования других неподконтрольных государству участников рынка инвестиций, что, в конечном счете, должно привести:

1) в период экономического кризиса:

- к сдерживанию роста уровня непроизводительной компоненты конечной продукции в результате инвестиционного стимулирования строительства недвижимости;

2) в период экономического роста:

- к повсеместному снижению планки уровня цен на жилую недвижимость до разумных пределов с минимальными «накрутками» непроизводительной части.

В конечном счете, государство сделает существенный шаг к решению социально-значимых задач, связанных с обеспечением доступности жилья для большей части населения. Одновременно государство получит экономическую выгоду от полного возврата вложенных денежных средств в строительство жилья и объектов коммунальной инфраструктуры, а также повысит эффективность экономики страны в связи с возможностью контроля вброса относительно большой массы денежных средств на покрытие непроизводительной части затрат.

Важно, что в предлагаемую модель органично могут быть встроены текущие схемы реализации национального проекта в области жилищного строительства.

**4. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ
ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ
ОПУБЛИКОВАНЫ В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ**

В ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях

1. Черво, А.В. Территориальный инвестиционный лот в решении социальных проблем общества (на примере Республики Татарстан). / Черво А.В., Юнусов И.И. // Экономический вестник РТ. №4, 2007. – С.25-30 (0,9 п.л., в т.ч. автором 0,5 п.л.).
2. Черво, А.В. Роль территориального инвестиционного лота в вопросах регулирования регионального рынка жилой недвижимости и решения социальных проблем общества // Вестник ИНЖЭКОНА, №1, 2008. – С.434-437 (0,5 п.л.).
3. Черво, А.В. Система управления производственными затратами в задаче повышения эффективности использования инвестиционных ресурсов / Черво А.В., Желнин С.В., Анисимов А.Г., Горностаев Н.И. // Экономический вестник РТ. №1, 2008. – С.10-12 (1 п.л., в т.ч. автором 0,3 п.л.).

Прочие публикации по теме диссертационного исследования

4. Черво, А.В. Математические модели и концепции управления в развитии городов. / Черво А.В., Миронова М.Д. - Казань: КГАСУ, 2008. – С.4-7 (4,5 п.л., в т.ч. автором 1,0 п.л.).
5. Черво, А.В. Управление инвестиционными ресурсами в системе жилищной программы: исторический аспект. / Черво А.В., Юнусов И.И., Галимов Н.Р. - Казань: КГАСУ, 2008. – С.24-40 (3,0 п.л., в т.ч. автором 1,0 п.л.).
6. Черво, А.В. Экономический потенциал строительного предприятия / Черво А.В., Юнусов И.И. // Известия КГАСУ. №2 (8), 2007. – С.95-102 (0,4 п.л., в т.ч. автором 0,2 п.л.).

сов
ной
(0,2

ри-
нь: